

MOTIE VREEMD AAN DE ORDE VAN DE DAG**VERSNELLING WONINGSPLITSING**

Besluit	Aangehouden
Stemming	-

De raad van de gemeente Rheden, bijeen op 25 maart 2025,

Constaterende dat:

- a. Met het vaststellen van de Woonvisie 2023 een goede en gedegen richting is ingeslagen om duurzaam en toekomstgericht wonen in de gemeente Rheden te stimuleren;
- b. op 5 november 2024 door de Raad de motie Woningsplitsing is aangenomen met daarin de oproep actief in te zetten op woningsplitsing en de Raad medio 2025 over het verloop te informeren;
- c. De behoefte aan starterswoningen en woningen voor 1 of 2 persoonshuishoudens in onze gemeente sterk is toegenomen maar het aanbod van kleine wooneenheden voor starters en kleine huishoudens naar verhouding laag is;
- d. De CBS statistieken leren dat in onze gemeente het aantal eengezinswoningen met bewoning door eenpersoonshuishoudens relatief hoog is (zie de bijlage I) waar dan ook groei mogelijk is;
- e. Bij bestaande bouw juist grote woningen zich goed lenen voor opsplitsen in meerdere kleine wooneenheden voor starters en kleine huishoudens;
- f. Door geïnteresseerde inwoners is aangegeven dat het proces om woningsplitsing op dit moment -te- complex is en dat -te- weinig informatie beschikbaar is;
- g. De Regionale agenda 2025-2028 van de GMR (blz. 18) de gedachte ondersteunt dat meer woonruimte te creëren is door de bestaande voorraad beter te benutten, bijvoorbeeld door optoppen en splitsen;
- h. Kleinschalige verbouw van woningen goed aansluit bij, en van economisch belang is voor, de lokale aannemers en bouwbedrijven.

Overwegende dat:

1. De nood dermate groot is dat studio's en 1 kamer appartementen weer in trek zijn, juist bij 1 en 2 – persoonshuishoudens, maar dat, om dit te faciliteren, dit vraagt om aanpassing op onderdelen van staand beleid;
2. Deze motie is gericht op woningsplitsing. Woningsplitsing leidt tot vergroten van de woningvoorraad, in de vorm van koop (wanneer ook het eigenaarschap wordt gesplitst) dan wel huur;
3. In geval van verhuur de regels van toepassing zijn als vastgelegd in de Wet betaalbare huur (1 juli 2024¹) waarmee via een puntenstelsel wordt geregeld dat geen exorbitante huurbedragen gerekend mogen worden;
4. Dit voorstel zich richt op woningsplitsing waarbij maximaal twee of drie nieuwe wooneenheden ontstaan;

¹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betaalbarehuur/documenten/publicaties/2024/06/28/stukken-wet-betaalbare-huur/>.

5. Deze schaalgrootte van verbouwing bijdraagt aan werkgelegenheid in de lokale bouw;
6. De wettelijke eis voor verblijfsruimte 18 m² bedraagt, maar dat deze lokaal is opgehoogd tot 45 m². (De verblijfsruimte is de ruimte waar personen verblijven, anders dan bijvoorbeeld toiletruimte, badruimte, technische ruimte en buitenruimte²);
7. Tenminste 2 kamers geen wettelijke, landelijke eis is. Ook studio's en 1 kamerappartementen zijn toegestaan mits aan het wettelijk criterium voor de gebruiksruimte wordt voldaan;
8. De eis van bij splitsing te komen tot energielabel B is bij bestaande bouw bovenwettelijk en is bovendien een drempel voor realisatie. Voor monumentale woningen geldt al een afwijkende eis ten aanzien van het energielabel;
9. Door de inwoners pro-actief te informeren en door middel van informatieverstrekking te ondersteunen bij het onderzoeken van de mogelijkheden een versnelling kan worden gerealiseerd.

Draagt het college op:

- A. De door de Raad gewenste versnelling per direct te stimuleren door de uitgangspunten voor beleid betreffende woningsplitsing als volgt aan te scherpen:
 1. In geval van woningsplitsing van bestaande bouw wordt de eis toegepast van minimaal 20 m² per wooneenheid voor de gebruiksruimte (wijziging Woonvisie 2020-2026, Actualisatie 2023 blz. 32);
 2. Als eis voor de te splitsen woning wordt uitgegaan van tenminste 1 labelsprong (overeenkomstig de eisen voor monumentale woningen, tenzij label B bereikt is (wijziging Woonvisie 2020-2026, Actualisatie 2023 blz. 32);
 3. De eis dat de nieuwe wooneenheid tenminste 2 kamers bevat te laten vervallen;
 4. Aanvragen van toepassing te laten zijn voor woningsplitsing waarbij twee of drie nieuwe wooneenheden ontstaan;
- B. Er in de uitvoering op toe te zien dat:
 1. De genoemde punten worden doorgevoerd in de teksten van - dan wel toe te voegen aan - de beleids- c.q. uitvoeringsdocumenten;
 2. De inwoners op korte termijn, proactief, worden geïnformeerd door middel van een nieuwsbrief en/of -bericht;
 3. Een herkenbaar en deskundig aanspreekpunt wordt aangewezen waar inwoners terecht kunnen voor inhoudelijke informatieverstrekking en ondersteuning;
 4. Overeenkomstig de motie van 5 november 2024 de Raad in de loop van juni 2025 wordt geïnformeerd over de voortgang.

GroenLinks

VVD

PvdA

CU

CDA

Tim Endeveld

Rob Koekkoek Mehmet Sahan Hendri Witteveen

Cyril Weijers

² Huidige eisen volgens actualisatie Woonvisie 2023, blz 32,

Splitsen van panden toegestaan: woningen zijn zelfstandig, minimaal 45m² (GO), hebben 1 aparte slaapkamer en min. label B (afwijking label B mogelijk bij monumentale woning dan 1 labelsprong).

Bijlagen

Deze bijlage bevat een nadere toelichting en onderbouwing op het voorstel.

(1) Statistiek woningen

Bewoonde woningen; kenmerken woning en huishouden, regio, 31 december

Gewijzigd op: 13 december 2024

Variabelen kunnen gesleept worden naar de kop, rijen of kolommen van de tabel. In de kop is maar één item van een varia

Eigendom woning	Koopwoningen totaal		
Regio's	Rheden		
Onderwerp	Woningen in voorraad		
	Perioden	Woningtype	
	2022		
Huishoudenskenmerken	Totaal	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
	aantal		
Totaal	11 265	9 940	1 320
Leeftijd: jonger dan 35 jaar	830	685	145
Leeftijd: 35 tot 55 jaar	3 595	3 365	230
Leeftijd: 55 tot 75 jaar	4 585	4 135	450
Leeftijd: 75 jaar of ouder	2 250	1 755	495
Type: eenpersoonshuishouden	2 915	2 110	805
Type: eenoudergezin	510	475	40
Type: paar zonder kinderen	4 365	3 950	420
Type: paar met kind(eren)	3 455	3 400	55
Type: overige huishoudens	15	10	
1e 20%-groep (laag inkomen)	.	.	.
2e 20%-groep	.	.	.
3e 20%-groep	.	.	.
4e 20%-groep	.	.	.
5e 20%-groep (hoog inkomen)	.	.	.

(2) Energielabel

Verduurzamen tot een, voor een moderne woning acceptabel, niveau van label B, is voor oudere huizen een kostbare, en waar sprake is van een monumentale status, soms onmogelijke opgave. In de huidige regels geldt dat de gerealiseerde woning na splitsing energielabel B moet hebben. Als aangegeven is deze eis voor oudere, monumentale woningen niet haalbaar met als gevolg dat de eigenaar afziet van splitsen ook al is dat wel een wens.

Door de norm te verlagen maar hier wel een voorwaarde aan te verbinden (ophogen naar minimaal label F voor beide woningen) is voorstelbaar dat per saldo de duurzame kwalite van de woningvoorraad wordt verhoogd. Vanuit beleid en maatschappelijke wenselijkheid is dan ook redelijk om voor de gesplitste woning / nieuw gerealiseerde appartement te verlangen dat er een stap wordt gezet. Die stap is een stap beter in het energielabel.

(3) Oppervlakte van de woningen en appartementen

In het Bouwbesluit (nu opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving) zijn de minimale oppervlakten voor woningen gegeven.

Samen met de toelichting volgt daaruit dat een woning minimaal 18 m² zou moeten zijn, terwijl 55% daarvan verblijfsgebied (= 9,9 m²) verblijfsgebied moet zijn. Onder verblijfsgebied wordt verstaan alle ruimten waar je kunt verblijven. Van die verblijfsruimtes moet één verblijfsruimte een oppervlakte hebben van minimaal 11 m² (de woonkamer). Dus om aan de eis van 11 m² te voldoen zal een woning / appartement ontstaan uit splitsing minimaal 20 m² groot moeten zijn op basis van deze wettelijke eis.

Uit: Integrale Toelichting nota van toelichting van Bouwbesluit 2012
"Artikel 4.2 Aanwezigheid"

Het **eerste lid** stelt voor de woonfunctie de eis dat er een minimum vloeroppervlakte van 18 m² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied moet zijn. Naast deze 18 m² mag er ook gemeenschappelijk verblijfsgebied zijn. Daarvoor gelden echter geen specifieke voorschriften meer. De eis uit het Bouwbesluit 2003 dat er in totaal 24 m² aan verblijfsgebied moet zijn (gemeenschappelijk en niet-gemeenschappelijk tesamen) is vervallen.

Om de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten te kunnen verrichten, is het noodzakelijk dat er in een gebruiksfunctie voldoende gebruiksoppervlakte aanwezig is.

Met het nieuwe eerste lid van artikel 4.2, ingevoerd bij Stb. 2015, 249, is de minimale vloeroppervlakte per soort woonfunctie uit de gewijzigde tabel 4.1 afleesbaar. Uit de tabel volgt dat voor de woonfunctie voor studenten voortaan met 15 m² aan niet gemeenschappelijk verblijfsgebied in plaats van 18 m² kan worden volstaan. Voor de woonwagen en de andere woonfunctie blijft de minimale oppervlakte 18 m². Met deze uitzondering voor studenten is het eenvoudiger geworden om studentenhuysvesting te realiseren.

Voor het kunnen verrichten van de kenmerkende activiteiten is in het **tweede lid** voorgeschreven dat ten minste 55% van de gebruiksoppervlakte van een gebruiksfunctie verblijfsgebied is. Met dit percentage dat ook voorheen gold wordt zowel de ontwerprijheid als de mogelijkheid om op de gebruiksfunctie gerichte bouwtechnische eisen te stellen gewaarborgd. Uit de tabel blijkt dat dit voorschrift niet geldt voor de industrie functie, de overige gebruiksfunctie en het bouwwerk geen gebouw zijnde. In deze gebruiksfuncties is het verblijven van personen van ondergeschikt belang, ofwel de kenmerkende activiteiten bij deze functies vinden niet in een verblijfsgebied plaats maar in een zogenoemd functiegebied. Zie ook het algemeen deel van de toelichting."

Normen uit artikel Bouwbesluit 2012, Artikel 4.3. Afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte

Tabel bij artikel 4.3

Tabel bij artikel 4.3											
gebruiksfunctie			leden van toepassing						grenswaarden		
			afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte						afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte		
artikel			4.3						4.3		
		lid	1	2	3	4	5	6	1	2	6
									[m²]	[m]	[m]
1	Woonfunctie										
	a	woonwagen	1	2	3	4	–	6	5	1,8	2,2
	b	voor studenten	1	2	3	4	–	6	5	1,8	2,6
	c	andere woonfunctie	1	2	3	4	–	6	5	1,8	2,6
2	Bijeenkomstfunctie		1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
3	Celfunctie		1	2	–	–	–	6	4	1,8	2,5
4	Gezondheidszorgfunctie		1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
5	Industriefunctie		–	–	–	–	–	–	-	–	–
6	Kantoorfunctie		1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
7	Logiesfunctie										
	a	in een logiesgebouw	1	2	–	–	5	6	4	1,5	2,6
	b	andere logiesfunctie	1	2	–	–	5	6	4	1,5	2,1
8	Onderwijsfunctie		1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
9	Sportfunctie		1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
10	Winkelfunctie		1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6

Tabel bij artikel 4.3

gebruiksfunctie			leden van toepassing						grenswaarden		
			afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte						afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte		
artikel			4.3						4.3		
		lid	1	2	3	4	5	6	1	2	6
									[m²]	[m]	[m]
11	Overige gebruiksfunctie		–	–	–	–	–	–	–	–	–
12	Bouwwerk geen gebouw zijnde		–	–	–	–	–	–	–	–	–

1. Een verblijfsgebied heeft ten minste de in tabel 4.1 aangegeven vloeroppervlakte.
2. Een verblijfsgebied heeft ten minste de in tabel 4.1 aangegeven breedte.
3. Een verblijfsruimte heeft een breedte van ten minste 1,8 m.
4. In ten minste een verblijfsgebied ligt een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 11 m² bij een breedte van ten minste 3 m.
5. In afwijking van het eerste en tweede lid heeft een verblijfsgebied in een toegankelijkheidssector een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 14 m² bij een breedte van ten minste 3,2 m.
6. Een verblijfsgebied en een verblijfsruimte hebben ten minste de in tabel 4.1 aangegeven hoogte boven de vloer.

Met deze norm en is geconcludeerd dat appartement of studio een minimale gebruiksruimte van 20 m² moet hebben. Dat is minder dan nu in de Woonvisie is vastgelegd. Daar is dus capaciteit te realiseren.